Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB, und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. 2130 und Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan

I. Textliche Festsetzungen

Gliederung der Gewerbegebiete (GE) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind: - a) Gewerbebetriebe aller Art, von denen keine erheblichen Luftverunreini-

gungen, z.B. Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen b) Lagerhäuser und Lagerplätze c) öffentliche Betriebe

_ d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - f) Kioske

3 - 7 der nachfolgend abgebildeten "Düsseldorfer Sortimentsliste" (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) handeln 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

- g) Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr.

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet

und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind bis auf folgende Ausnahmen nicht Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 Nachbarschaftsläden oder Convenience Stores als Einzelhandelsbetriebe mit zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, sefern die Summe der Verkaufsfläche in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen insgesamt 700 m² nicht überschreitet und die einzelne Verkaufsfläche 400 m² pro
- Ausnahmsweise können folgende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen Gewerbe- oder Handwerksbetriebe der produzierenden, reparierenden-- bzw. installierenden Sparte mit einer Verkaufsfläche, die der gesamten-Betriebsfläche untergeordnet ist (Verkaufs- und Ausstellungsfläche weniger als 50% der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes) und die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem
- Betrieb steht. 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten Sortimenten und Warengruppen sind nicht zulässig: -(Schnitt-)Blumen (WB 976) Bekleidung / Lederwaren / Schuhe (WB 23-34, 36)

Laden nicht überschreitet.

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften (WB 560-562) Drogerie, Kosmetik¹ (WB 15-18) Foto / Video / Rundfunk / Optik / Akustik / Medien² (WB 37, 40, 410, 412) Geschenkartikel (WB 35)
- Clas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (WB 66) Elektrokleingeräte (WB 391, 392, 67) Haus- und Heimtextilien4 (WB 19, 20, 22) Kinderwagen (WB 519) Kunstgewerbe / Bilder (WB 50) Musikalienhandel (WB 47)
- Nahrungs und Genussmittel (WB 00 13) Nähmaschinen (WB 8190, 8199) Papier / Schreibwaren / Büroorganisation (WB 53-55, 57, 58) Pharmazeutika, Reformwaren (WB 870, 09) Sanitätswaren (WB 8500-8503, 8513, 8530,)
- Spielwaren, Bastelartikel (WB 45, 658) Sport- und Freizeitartikel⁵ (WB 36, 531, 652, 7809, 785, 787) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WB 96, 9738) Uhren / Schmuck (WB 42, 43) Waffen, Jagdbedarf (WB 655 -657)

Die Begrenzung der in den GE-Gebieten zum Verkauf zugelassenen-Sortimente erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes.

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittelnterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik ⁴Haus- und Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör

⁵einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör-1.53 Unzulässig sind:

Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Vergnügungsstätten, Bordelle zelhandelsbetriebe, die nicht unter Punkt 1.1 Nr. e), f) oder g) fallen

		fer Sortimentsliste auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhal	ndelsl	konzept 1	für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldor	
	Sortimente mit Zentrenrelevanz			Sortimente ohne Zentrenrelevanz		
1.	nahversorgungs- und zentrenrelevante Sorti-		3.	3. baumarktspezifische Kernsortimente		
	1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6	(periodischer Bedarf) Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (Schnitt-)Blumen Zeitungen, Zeitschriften		3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8	Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel) Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolliäden, Markisen) Installationsmaterial (Elektro, Sanitäre, Heizung, Öfen) Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) Farben, Lacke, Tapeten Bodenbeläge Beschläge, Eisenwaren Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leite	
2.	zentrenrelevante Sortimente		4.	garter	ncenterspezifische Kernsortimente	
	(aperio 2.1 2.1.1 2.1.2 2.1.3 2.1.4 2.1.5 2.2.1 2.2.2 2.2.1 2.2.2	discher Bedarf) persönlicher Bedarf Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe Parfümerie- und Kosmetikartikel Uhren, Schmuck Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln Sanitätswaren Wohn- und Haushaltsbedarf Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Elektrokleingeräte Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)	5.	4.1 4.1.1 4.1.2 4.1.3 4.1.4 4.1.5 4.2 4.2.1 4.2.2 4.3 Möbe 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	Gartengeräte Erde, Torf, Düngemittel Pflanzenschutzmittel Garteneinrichtungen Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen Gartenhäuser, Gewächshäuser Garten und Balkonmöbel	
	2.3.1 2.3.2 2.3.3 2.3.4	Freizeit- und sonstiger Bedarf Bastelartikel, Spielwaren Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software) Büroartikel / Papier / Schreibwaren Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und	6.	Fahrz 6.1 6.2 6.3	Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger KFZ-Teile und -Zubehör Boote und Zubehör	
	2.3.5 2.3.6 2.3.7	Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs) Foto, Video, Optik, Akustik Sport- und Freizeitartikel Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	7.	Brenr	nstoffe, Mineralölerzeugnisse	

Sondergebiet Gartencenter (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

7003, 7035)

- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche einschließlich der im Freiland befindlichen Verkaufs- und Aufzuchtsflächen - beträgt maximal 6 500 m². Als Hauptsortiment sind ausschließlich folgende Sortimentsgruppen Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel: Baumschul-, Container-, Beet-, Balkon-, Topf-, Zimmer und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze (WB 971-975)
- Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä. Saatgut (WB 970, 980, 981) Pflanzenschutzmittel (WB 845) Düngemittel, Erden, Torf WB (979 und 989) Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen und -geräte Keramik, Pflanzenschutz: Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen inkl. Gartenmöbel und Auflagen (WB 640, 208) Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für den Garten (WB 643, 644) Pflastermaterialien, Wegeplatten, Beeteinfassungen (7000, 7002,
- Gartenleuchten und Zubehör (aus 3935 und 3939) Schwimmbecken / Teichbau und -zubehör (6820, 6822, 6893) Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff zur Verwendung im Drahtgeflechte, Zäune (WB 647, 6928)
- Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, z. B. Springbrunnen Blumenkästen, -töpfe (aus WB 6609) Planen, Folien aus Kunststoff, wie Gartenteichfolie (WB 8432, 844) Artikel zur Saftbereitung, wie z. B. Pressen, Mosten und Keltern ohne Elektroklein- und Haushaltsgeräte (aus WB 832) 2.2 Die Verkaufsfläche für gartencentertypische zentren- und
- nahversorgungsrelevante Randsortimente beträgt in der Summe maximal 650 m². Als Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimentsgruppen zulässig:
 - Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde (WB Vasen, Ziergegenstände, Galanteriewaren (aus WB 6608, 6609 und 6619, 359) Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 961, 962, 964, 965, 9672, 9675, 968) Fachbücher, Fachzeitschriften, Papierwaren, wie Grußkarten (WB 5601, 5613, 5631, 5637, 564) Tischdecken, Heimtextilien (WB 191, 209) Berufskleidung, auch Handschuhe, Gummistiefel etc. (WB 239,
- Obst, Gemüse, Kartoffeln, Weine, Säfte (WB 01, 100, 101, 102, Die Verkaufsfläche der vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf jeweils (je Spiegelstrich) 350 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Bau NVO) In allen Gebieten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können sie auch unterirdisch zugelassen
- Nur in folgenden Bereichen sind Stellplätze zusätzlich zulässig: - in den Gewerbegebieten zwischen den Straßenbegrenzungslinier der Straßen Am Hülserhof / Theodorstraße und den
- straßenseitigen Baugrenzen, - in dem 58 m breiten Frischluftdurchzugsbereich
- oberirdisch im Gebiet GE 5 nordöstlich der überbaubaren Fläche (Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung). Die Flächen für Bepflanzung sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die im Plan mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die
- Kleintierhaltung Anlagen für regenerative Energieversorgung, eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und

unterirdische Gebäudeteile zugelassen werden. Dies gilt nicht für den Frischluftdurchzugsbereich; hier sind - mit

- Ausnahme von Stellplätzen keine baulichen Anlagen zulässig. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zugeordneten Häuser zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen oder eine natürliche Belüftung zulässig, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass
- umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. 6.2 Im Plan sind an Baugrenzen Lärmpunkte (L 1 - L 39) eingetragen. Für die Gebäudefronten, die in den jeweiligen Abschnitten zwischen den im folgenden aufgelisteten Lärmpunkten realisiert werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 39 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

	Außenlärmpegel	bereich	WohnräumeBüro	
	dB(A)		dB	dB
L1-L2	71 - 75	V	45	40
L2-L3	66 - 70	IV	40	35
L3-L4	71 - 75	V	45	40
L4-L1	66 - 70	IV	40	35
L5-L6	66 - 70	IV	40	35
L6-L7	71 - 75	V	45	40
L7-L8	76 - 80	VI	50	45
L8-L9	71 - 75	٧	45	40
L 9 - L10	66 - 70	IV	40	35
L10 - L 5	71 - 75	٧	45	40
L11 - L12	66 - 70	IV	40	35
L12 - L13	71 - 75	V	45	40
L13 - L14	66 - 70	IV	40	35
L14 - L15	71 - 75	V	45	40
L15 - L16	66 - 70	IV	40	35
L17 - L18	71 - 75	V	45	40
L18 - L19	66 - 70	IV	40	35
L19 - L20	71 - 75	V	45	40
L20 - L17	76 - 80	VI	50	45
L21 - L22	66 - 70	IV	40	35
L22 - L23	71 - 75	V	45	40
L23 - L24	66 - 70	IV	40	35
L25 - L27	66 - 70	IV	40	35
L26 - L27	66 - 70	IV	40	35
L27 - L28	71 - 75	٧	45	40
L28 - L29	76 - 80	VI	50	45
L29 - L30	71 - 75	٧	45	40
L30 - L31	66 - 70	IV	40	35
L30 - L33	66 - 70	IV	40	35
L32 - L33	66 - 70	IV	40	35
L33 L34	71 75	V	45	40
L34 - L35	66 - 70	IV	40	35
L36 - L37	66 - 70	IV	40	35
L37 - L38	71 - 75	V	45	40
L38 - L39	66 - 70	₩	40	35
L23 - L24	76 - 80	VI	50	45
L24 - L25	71 - 75	V	45	40
L25 - L26	66 - 70	IV	40	35
L27 - L28	66 - 70	IV	40	35
L28 - L29	71 - 75	V	45	40
L29 - L30	66 - 70	IV	40	35
L31 - L32	66 - 70	IV	40	35
		V	45	40
L32 - L33	71 - 75			
L33 - L34	66 - 70	IV	40	35

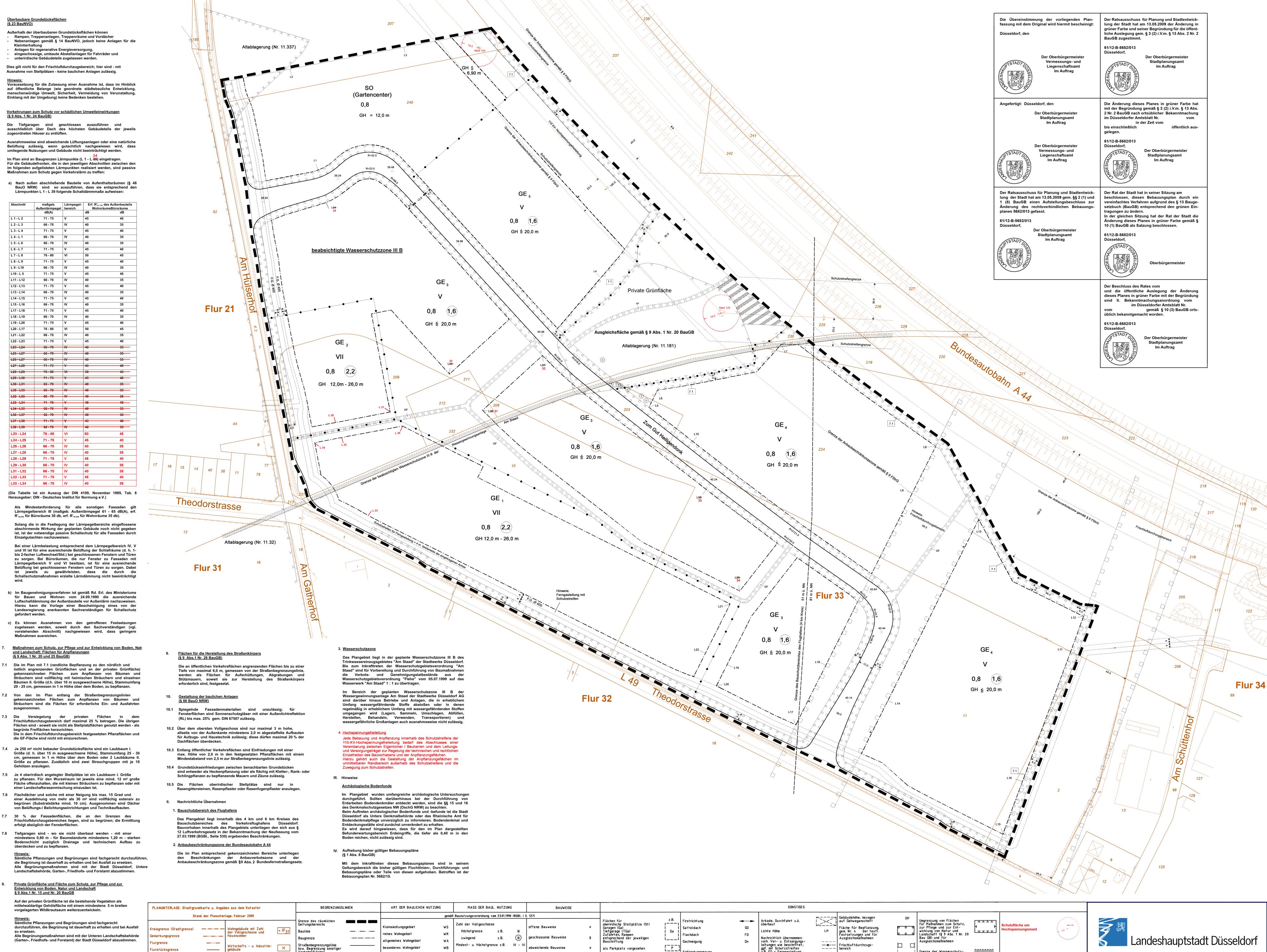
(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8 Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R'w,res für Büroräume 30 db, erf. R'w,res für Wohnräume 35 db).

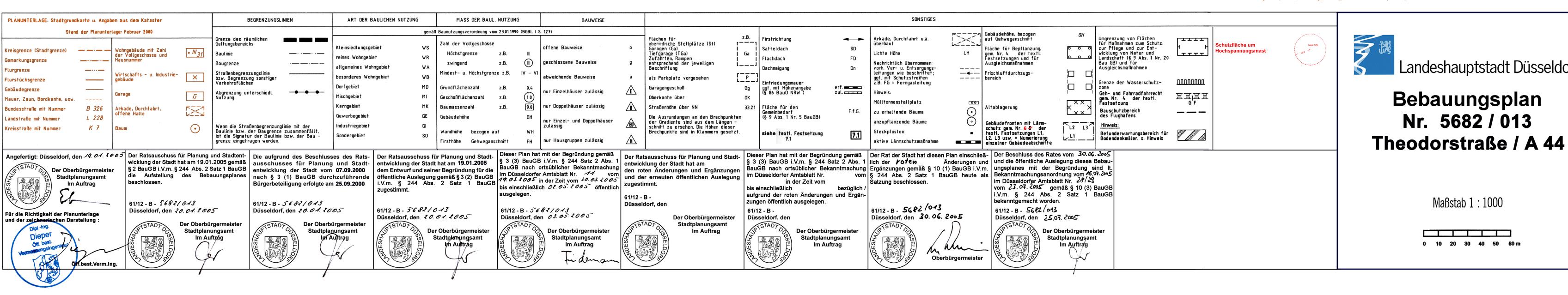
Solang die in die Festlegung der Lärmpegelbereiche eingeflossene abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude noch nicht gegeben ist, ist der notwendige passive Schallschutz für alle Fassaden durch Einzelgutachten nachzuweisen. Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, V und VI ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume (d. h. 1-

Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt b) Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der

Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl.

- vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- und Landschaft; Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) 7.1 Die im Plan mit 7.1 (randliche Bepflanzung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen und an der privaten Grünfläche) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen II. Größe (d.h. über 10 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen.
- 7.2 Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten ausgenommen.
- Frischluftdurchzugsbereich darf maximal 25 % betragen. Die übrigen Flächen sind - soweit sie nicht als Stellplatzflächen genutzt werden - als begrünte Freiflächen herzurichten. Die in dem Frischluftdurchzugsbereich festgesetzten Pflanzflächen und die GF-Fläche sind nicht mit einzurechnen.
- 7.4 Je 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sind ein Laubbaum I. Größe (d. h. über 15 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden oder 2 Laubbäume II. Größe zu pflanzen. Zusätzlich sind zwei Strauchgruppen mit je 10 Gehölzen anzulegen.
- zu pflanzen. Für den Wurzelraum ist jeweils eine mind. 12 m² große Fläche offenzuhalten, die mit kleinen Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen ist. 7.6 Flachdächer und solche mit einer Neigung bis max. 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind vollflächig extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Ausgenommen sind Dächer von Belüftungs-/ Belichtungseinrichtungen und Technikaufbauten.
- 7.7 30 % der Fassadenflächen, die an den Grenzen des Frischluftdurchzugsbereiches liegen, sind zu begrünen; die Ermittlung erfolgt abzüglich der Fensterflächen. 7.8 Tiefgaragen sind - wo sie nicht überbaut werden - mit einer mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken
- Bodenschicht zuzüglich Drainage und technischem Aufbau zu überdecken und zu bepflanzen. Hinweis: Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen. Private Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur <u>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
- § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB Auf der privaten Grünfläche ist die bestehende Vegetation als mittelwaldartige Gehölzfläche mit einem mindestens 5 m breiten vorgelagerten Wildkrautsaum weiterzuentwickeln.
- Hinweis:
 Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) der Stadt Düsseldorf abzustimmen.





Nr. 5682 / 013

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 m